



高雄巨蛋精華商圈開發案

投資興建計劃書

地籍圖

地段地號:高雄市左營區新華段26, 27, 28, 29, 30, 31地號



位置圖

基地大概位置:高雄市左營區至真路322號附近





空照圖



使用分區套繪圖

現況圖

基地大概位置：

高雄市左營區至真路322號附近



興建計畫

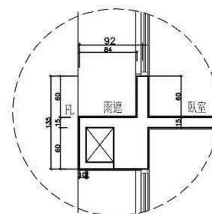
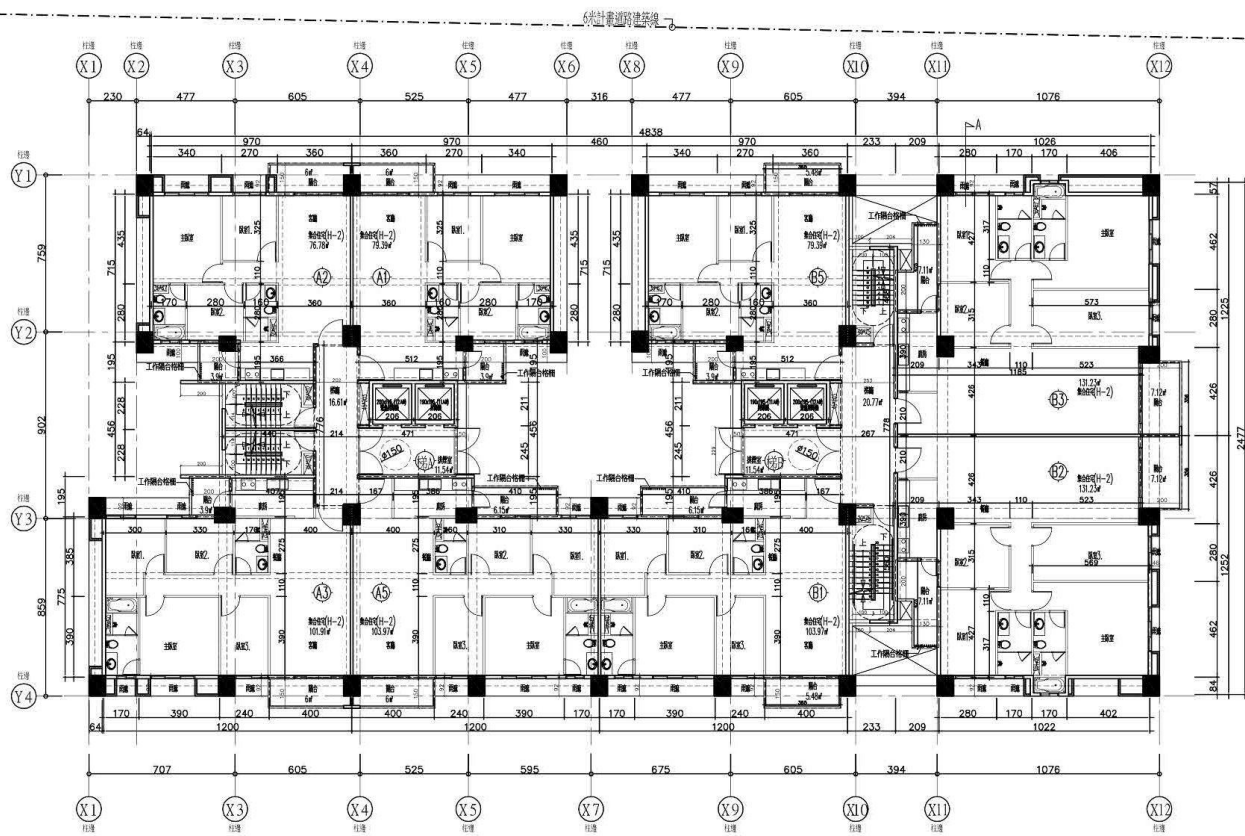
興建計畫內容

1. 建造號碼：申請中
2. 興建層數：地上15層、地下2層
3. 規劃用途：店鋪集合住宅使用
4. 構造方式：R.C 造
5. 本案外觀採基座石材搭配高級面磚及金屬飾條，以整體設計營造出當地頂級尊榮標地建築。





5M 道路截端计入法定空地



A-兩遮剖面示意圖 S=1/30

17米計畫道路建築線

17米計畫道路建築線

土地開發面積分析表

基地概要	使用分區	高雄市左營區至真路322號附近
	建蔽率	50%
	容積率	240%
	容積移轉	15%
	開放空間獎勵	30%

標的物	座落位置	高雄市左營區至真路322號附近
	基地地號	高雄市左營區新華段26、27、28、29、30、31地號等6筆土地
	基地面積	3426.33平方公尺 (1036.46坪)
	預計開發面積	24845.25平方公尺 (7515.69坪)

土地開發面積分析表

高雄市左營區新華段集合住宅案

2012/8/22

土地可開發面積分析 (方案1：高層集合住宅)

1. 土地座落： 高雄市左營區新華段26、27、28、29、30、31地號等6筆土地
2. (A)基地面積： 3426.33m² (1036.46坪)
3. 土地使用分區： 住3

4. (B)允建建築面積：	50%		1713.17m ²	(518.23坪)
5. (C1)基準容積：	240%		8223.19m ²	(2487.52坪)
6. (C2)容積移轉：	15%	(離捷運站R14 800M)	1233.48m ²	(373.13坪)
7. (C3)都市更新獎勵：	0%		0.00m ²	(0.00坪)
8. (C4)開放空間獎勵：	30%	(104年1月停止適用)	2466.96m ²	(746.25坪)
9. (C5)停車獎勵：	0%		0.00m ²	(0.00坪)
10. (C)總容積面積：	C1+C2+C3+C4+C5=		11923.63m ²	(3606.90坪)
11. (D)地上層樓機房：	(C1+C2+C3)*15%=		1418.50m ²	(429.10坪)
12. (E)梯廳面積：	(C+D)*7%=		933.95m ²	(282.52坪)
13. (F)陽台面積：	(C+D+E)*8%=		1142.09m ²	(345.48坪)
14. (G)屋突面積：	B/8*3=		513.95m ²	(155.47坪)
15. (H)外牆+雨遮：	8%		953.89m ²	(288.55坪)
16. (I)公共服務空間：			250.00m ²	(75.63坪)
17. (J)地上層總面積：	(C+D+E+F+G+H+I)=	28層	17136.00m ²	(5183.64坪)
18. (K)地下室面積：	75%	3層	7709.24m ²	(2332.05坪)
a. 公設面積：	12.00%		1430.84m ²	(432.83坪)
b. 機車面積：	4.00%		476.95m ²	(144.28坪)
c. 停車空間面積：	K-a.-b.=		5801.46m ²	(1754.94坪)
19. 停車數量：				
法定汽車：	(C+D+E-500)/150=	91.84	取92輛	
自設汽車：		63.00	取63輛	
獎勵汽車：		0.00	取0輛	
法定機車：		118.97	取120輛	
20. 總開發面積：	(地上J+地下L)		24845.25m ²	(7515.69坪)
21. 銷售面積：	a. 地上+地下公設：		19043.78m ²	(5760.74坪)
	b. 可售車位：		155輛	
22. 開發指數：	5.56	(含地下室公設面積)	容積使用率：	1.60

註：本表僅供土地開發之參考，實際面積須依執照核發面積為依據

不動產標的簡介

一、產權說明：

A-本案基地座落於高雄市左營區新華段26，27，28，29，30，31地號等六筆土地上。

B-基地實際座落位置於高雄市左營區至真路322號附近。

二、區域內公共設施：

本案基地處於高雄市第64期重劃區內，附近學區為勝利國小、左營國小、大義國中等學校。交通上則鄰近左營區高鐵站、火車站、捷運巨蛋站等重要交通設施。



周遭位置

三、位置分析：

巨蛋捷運商圈已成為北高雄最璀璨的金鑽地區，目前北高雄最搶手的兩塊區域即為第59期與第64期重劃區，近年來更成為各建商必爭之熱門區域。

六十四期市地重劃完工後，帶來的是八千六百坪建地，以及十條總長度超過八百公尺的新闢道路，區域交通四通八達，並與巨蛋商圈連成一氣，成為高雄市重要的精華區。



周遭環境

四、區域環境評估：

本案座落高雄市左營區高鐵站、火車站、捷運巨蛋站、生態園區站之間，交通條件極佳，附近除有漢神巨蛋購物中心外，也鄰近著名觀光地標－蓮池潭風景區，未來發展潛力大。本案規劃地上14樓集合住宅，是本區地段最好，規劃最優良，最具競爭力的好產品。



未來展望



台北信義計畫區

高雄巨蛋捷運商圈有雙捷運系統，加上完整的規劃，相信未來將與北部信義計畫區、台中七期重劃區一樣，發展為商業繁盛的地段，也勢必成為高雄豪宅聚落的區域代名詞。



台中七期重劃區



高雄64期重劃區

補充資料

鄰近區域建案資料

個案名稱：Y00馥建築

建設公司：國泰建設

廣告企劃：三禾廣告

屋況：預售屋

產品規劃：大樓

店面數量：4戶

住家數量：102戶

樓層數：地上28層／地下4層

公設比：30%

價格：28~38萬／坪



國泰Yoo馥建築 樣品屋外觀

國泰高雄推案「封盤」再漲

【經濟日報／記者林政鋒／高雄報導】

國泰建設南下高雄推出預售案，兩周就熱銷七成，並進行「封盤」再漲價。市場對此解讀不一，樂觀者認為，如果屬實，對高雄房市將有正面影響。

房地產業傳出，國泰建設在北高雄高鐵左營站附近推出建案「YOO 馥建築」，總銷約25億，採預售方式，**每坪開價25萬~35萬元**，**開賣僅二周就售出70%**，因此國泰建設緊急封盤，價格將**調高到每坪28萬~38萬元**。

業者指出，國泰新案基地位在高鐵左營站附近，可將漢神巨蛋商圈納入腹地，此建案每坪平均單價已創漢神巨蛋商圈的**區域天價**開賣。

高雄房價沈寂已久，若因基本面支撐而創造高房價，對房地產市場有推動效果，配合高雄捷運輕軌等公共工程發展，市場前景將相對看好。



國泰建設在高鐵左營站附近推案，開賣僅二周就售出70%，市場傳出國泰緊急封盤，價格將調高到每坪28萬至38萬元。圖為高鐵左營站。（本報系資料庫）

土地登記第二類謄本（地號全部）

左營區新華段 0026-0000地號

列印時間：民國101年04月02日11時31分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由寬平房屋有限公司自行列印
謄本檢查號：101EE039095REG193E9B4134DCA942F8C
9ED67D937F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主 任 李浚昌
楠梓電謄字第039095號
資料管轄機關：高雄市楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市楠梓地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年07月14日 登記原因：土地重劃
地 目：（空白） 等則：-- 面 積：*****333.54平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國101年01月 公告土地現值：***41,920元／平方公尺
其他登記事項：重劃前：新庄段五小段1092、1112-7地號
第六十四期市地重劃區

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國099年07月14日
原因發生日期：民國098年07月23日
所有權人：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099楠狀字第011057號
當期申報地價：099年01月***7,778.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
092年09月 ***21,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

左營區新華段 0027-0000地號



列印時間：民國100年03月14日14時38分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由寬頻房訊科技股份有限公司自行列印
謄本檢查號：100EE030683REGA35F523FA415BA402E8
DD4B947215，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主任 李浚昌
楠梓電謄字第030683號
資料管轄機關：高雄市楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市楠梓地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國99年07月07日 登記原因：土地重劃
地目：（空白） 等則：-- 面積：*****351.95平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國100年01月 公告土地現值：***37,000元/平方公尺
其他登記事項：第六十四期市地重劃區
重劃前：新庄段五小段756之2地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0019 登記原因：買賣
登記日期：民國99年09月23日
原因發生日期：民國99年09月01日
所有權人：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099楠狀字第014997號
當期申報地價：99年01月****7,100.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
99年09月 ****31,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0013-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0013-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國99年 字號：專左字第007840號
登記日期：民國99年10月13日 登記原因：設定
權利人：國泰世華商業銀行股份有限公司
住址：台北市松仁路7號一樓
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣**120,000,000元正
擔保債權種類及範圍：包括債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負之借款、墊款、透支、票據、保證、信用卡消費款、侵權行為損害賠償、不當得利返還請求權。
擔保債權確定期日：民國129年8月10日。
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：行使擔保債權之訴訟及非訴訟費用、因債務不履行而生之損害賠償、抵押權人所墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：，債務額比例全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0019
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：099楠證字第007160號
設定義務人：
共同擔保地號：新華段 0027-0000 0028-0000
其他登記事項：原設定收件年期字號：99年左地字第6943號
（本謄本列印完畢）
（續次頁）



土地登記第二類謄本（地號全部）

左營區新華段 0028-0000地號



列印時間：民國100年03月14日14時38分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由寬頻房訊科技股份有限公司自行列印
謄本檢查號：100EE030683REGA35F523FA415BA402E8
DD4B947215，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主任 李凌昌
楠梓電謄字第030683號
資料管轄機關：高雄市楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市楠梓地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國99年07月09日 登記原因：土地重劃
地目：（空白） 等則：-- 面積：*****839.66平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國100年01月 公告土地現值：***37,000元/平方公尺
其他登記事項：重劃前：新庄段五小段1097、1097-1、1103、1103-1
、1104-1地號
第六十四期市地重劃區

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國99年08月12日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國99年08月02日
所有權人：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099楠狀字第012856號
當期申報地價：099年01月***6,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年08月 ***31,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國99年 字號：左地字第069430號
登記日期：民國99年08月12日 登記原因：設定
權 利 人：國泰世華商業銀行股份有限公司
住 址：台北市松仁路7號一樓
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣**120,000,000元正
擔保債權種類及範圍：包括債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所
負之借款、墊款、透支、票據、保證、信用卡消費款、侵權行為損害
賠償、不當得利返還請求權。
擔保債權確定期日：民國129年8月10日。
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：行使擔保債權之訴訟及非訴訟費用、因債務不履行而生之損害賠償、
抵押權人所墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：，債務額比例全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0002
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：099楠證字第007160號
設定義務人：
共同擔保地號：新華段 0027-0000 0028-0000
其他登記事項：（空白）

（續次頁）



土地登記第二類謄本（地號全部）

左營區新華段 0029-0000地號

列印時間：民國101年04月02日11時31分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由寬平房屋有限公司自行列印
謄本檢查號：101EE039095REG193E9B4134DCA942F8C
9ED67D937F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主 任 李凌昌
楠梓電謄字第039095號
資料管轄機關：高雄市楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市楠梓地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年07月09日 登記原因：土地重劃
地 目：（空白） 等則：-- 面 積：*****747.14平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國101年01月 公告土地現值：***40,360元/平方公尺
其他登記事項：重劃前：新庄段五小段937、985、985-2、999、999-2
、1094地號
第六十四期市地重劃區

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國099年07月09日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國098年07月23日
所有權人：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099楠狀字第010844號
當期申報地價：099年01月*****7,269.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年08月 *****78.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍： *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

左營區新華段 0030-0000地號



列印時間：民國100年03月14日14時38分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由寬頻房訊科技股份有限公司自行列印
謄本檢查號：100EE030683REGA35F523FA415BA402E8
DD4B947215，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主任 李凌昌
楠梓電謄字第030683號
資料管轄機關：高雄市楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市楠梓地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國99年07月07日 登記原因：土地重劃
地目：（空白） 等則：-- 面積：*****319.48平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國100年01月 公告土地現值：***37,000元/平方公尺
其他登記事項：第六十四期市地重劃區
抵費地

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年02月18日 登記原因：接管
原因發生日期：民國99年12月25日
所有權人：
住址：
管理 者：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：99年01月****8,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
---年--月-----元/平方公尺
歷次取得權利範圍：（空白）
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

左營區新華段 0031-0000地號

列印時間：民國100年03月14日14時38分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由寬頻房訊科技股份有限公司自行列印
謄本檢查號：100EE030683REGA35F523FA415BA402E8
DD4B947215，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主任 李凌昌
楠梓電謄字第030683號
資料管轄機關：高雄市楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市楠梓地政事務所

土地登記簿

02

土地標示部

登記日期：民國099年07月09日 登記原因：土地重劃
地目：（空白） 等則：-- 面積：*****834.56平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國100年01月 公告土地現值：***37,000元/平方公尺
其他登記事項：重劃前：新庄段五小段997、1098-1、1098-2、1100-2地號
第六十四期市地重劃區

土地所有權部

（0001）登記次序：0011 登記原因：買賣
登記日期：民國100年03月14日
原因發生日期：民國100年02月24日
所有權人：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100楠狀字第002854號
當期申報地價：099年01月***6,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年02月 ***37,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000
其他登記事項：（空白）

土地他項權利部

（0001）登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國099年 字號：左地字第085910號
登記日期：民國099年10月12日 登記原因：設定
權 利 人：臺灣土地銀行股份有限公司
住 址：台北市館前路46號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣**105,960,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證及依信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約所負之債務。
擔保債權確定期日：民國129年10月3日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起按抵押權人借款利率加4.75%計算之利息。
債務人及債務額比例： 債務額比例全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0011
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
（續次頁）

新華段31地號地籍謄本

15